

高蔵寺ニュータウン住まいの意向調査

【居住者アンケート調査結果報告】

1 調査の概要

(1) 調査の目的

空き家の実態把握や空き家流通を促進するためのシステム検討にむけ、高蔵寺ニュータウン居住者の居留意向や定留意向、リフォーム意識、ニュータウンの課題や空き家問題についての意見を把握することを目的としてアンケート調査を実施しました。

(2) 調査の対象

戸建住宅及びタウンハウス、集合分譲マンション居住者。

(賃貸集合住宅居住者は対象としていません)

モデル地区として以下の2地区を対象としました。

- 藤山台：最も早く開発された地区。戸建住宅と集合住宅（分譲・賃貸とも）が混在。
- 石尾台：後期に開発された地区。ほとんどが戸建住宅。

(3) 調査の方法

「大学生による住まいの大調査」として、中部大学、椋山女学園大学、名古屋商科大学、名古屋大学の協力をえて、学生調査員がアンケート調査票をポスティングしました。

戸建住宅・タウンハウスについては回収日を設定し、学生調査員が訪問回収。不在の場合は返信用封筒をポスティングして郵送での回答を依頼しました。

集合分譲マンションについては郵送での回答を依頼しました。

- 配付日：平成26年9月20日（土）
- 回収日：平成26年10月4日（土）・5日（日）
- 集合分譲マンションの郵送での回答締切：平成26年10月5日（日）

(4) 配付回収状況

		戸建・タウンハウス	分譲マンション	合計
配付数※	石尾台	1,771	-	1,771
	藤山台	1,147	884	2,031
	合計	2,918	884	3,802
回収数	面接回収	1,304	-	1,304
	郵送回収	713	214	927
	合計	2,017	214	2,231
回収率		69%	24%	59%

※一部空き家を含んでおり実際はこれよりも少ない

2 居住者の属性

(1) 居住地

問1 お住まいの住所はどこですか。(1つに○印を)

住所	件数	住所	件数		件数
石尾台1丁目	349	藤山台1丁目	35	未回答	53
石尾台2丁目	240	藤山台2丁目	173		
石尾台3丁目	152	藤山台3丁目	36		
石尾台4丁目	128	藤山台5丁目	97		
石尾台5丁目	157	藤山台6丁目	60		
石尾台6丁目	238	藤山台7丁目	96		
		藤山台8丁目	139		
		藤山台9丁目	109		
		藤山台10丁目	169		
小計	1,264	小計	914		
総計					2,231

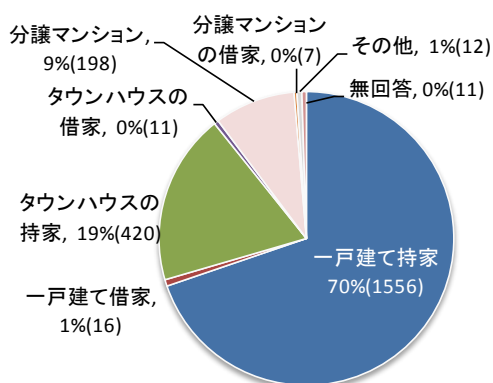
(2) 住宅

問2 お住まいの住宅についてご回答ください。(1つに○印を、〔 〕内には数値を)

N=2,231

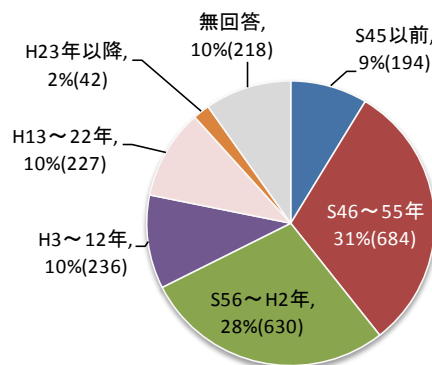
①住宅タイプ

- ・一戸建が71%、タウンハウスが19%、分譲マンションが9%を占めています。
- ・持家がほとんどですが、それぞれのタイプに借家が存在しています。(戸建の借家16件、タウンハウスの借家11件、分譲マンションの借家7件)



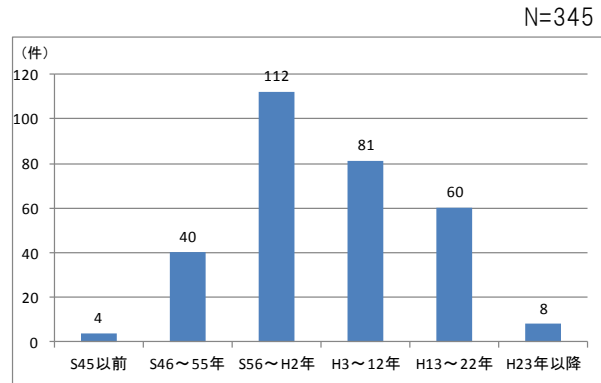
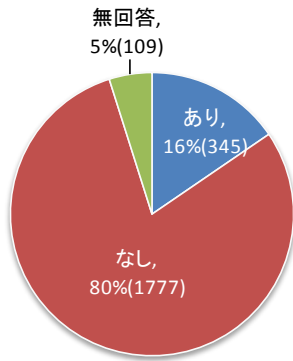
②建築年

- ・昭和46～55年に建てられた住宅が31%と最も多く、次いで昭和56～平成2年が28%となっています。
- ・築30年以上の建物は全体で40%を占めています。



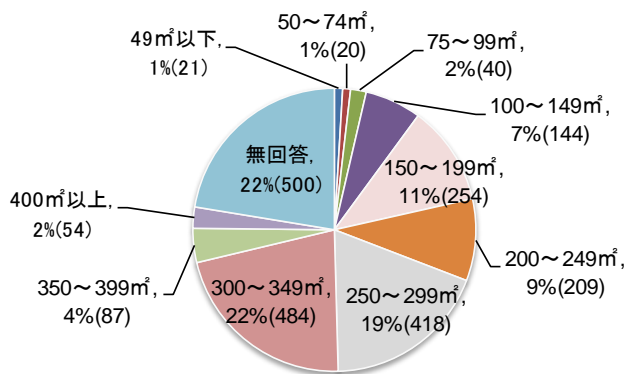
③増築

- ・増築なしが80%と多く、増築ありは全体の16%を占めています。
- ・増築した時期は、昭和56～平成2年が最も多い状況です。



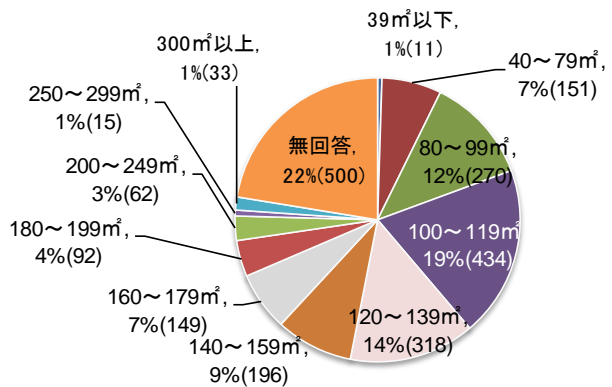
④敷地面積

- ・無回答を除くと、300～349 m²が22%と最も多く、次いで250～299 m²が19%、150～199 m²が11%を占めています。



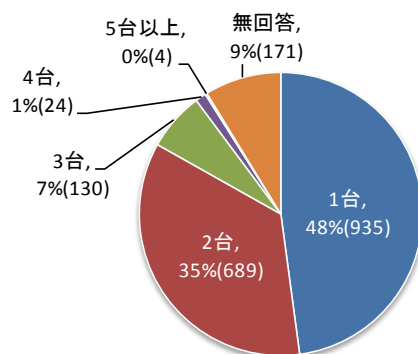
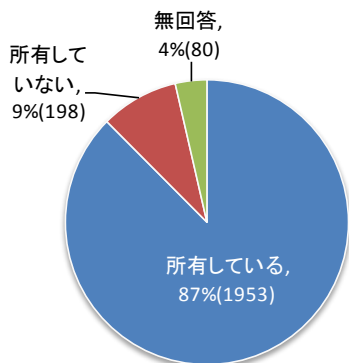
⑤延べ床面積

- ・無回答を除くと、100～119 m²が19%と最も多く、次いで120～139 m²が14%を占めています。



⑥自動車所有

- ・全体の87%が自動車を所有しており、9%は所有していない状況です。
- ・所有台数は1台所有が48%と最も多く、次いで2台所有が35%となっています。

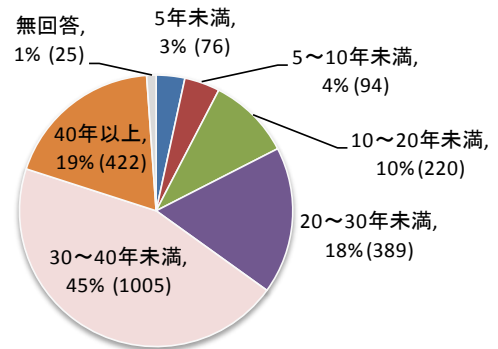


(3) 居住歴

問3 高蔵寺ニュータウンに住みはじめて何年ぐらいたちますか。(1つに○印を)

N=2,231

- ・「30～40年未満」が45%と最も多く、次いで「40年以上」が19%を占めています。開発当初からの居住者が大半を占めるといえます。

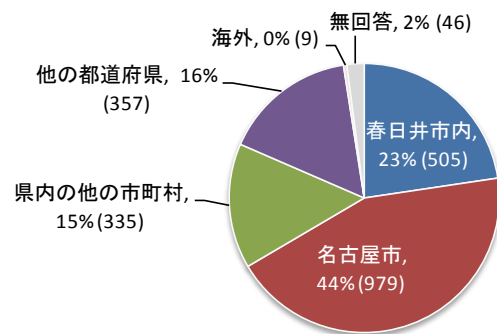


(4) 従前の居住地

問4 高蔵寺ニュータウンに住む前はどちらに住んでいましたか。(1つに○印を)

N=2,231

- ・「名古屋市」が44%と最も多く、次いで「春日井市内」23%を占めています
- ・従前居住地別にみると、居住歴20年以上では「名古屋市」が最も多く、特に40年以上では52%を占めています。居住歴20年未満では「春日井市内」が最も多い状況です。



【居住歴別の従前居住地】

	春日井市内	名古屋市	県内の他の市町村	他の都道府県	海外	無回答	合計
5年未満	28	18	11	16	1	2	76
5～10年未満	41	17	18	14	2	2	94
10～20年未満	73	59	33	51	2	2	220
20～30年未満	76	178	48	81	2	4	389
30～40年未満	216	476	163	132	2	16	1005
40年以上	69	220	59	61	0	13	422
無回答	2	11	3	2	0	7	25
合計	505	979	335	357	9	46	2231

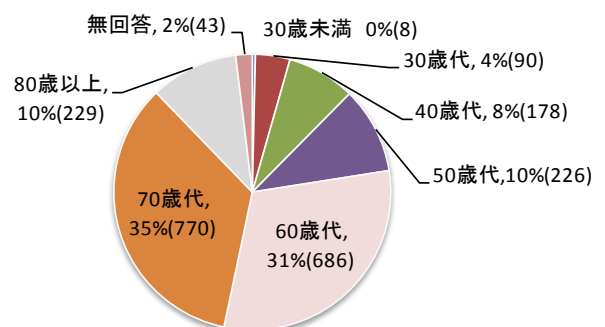
(5) 世帯

問5 世帯主の方の年齢、性別、家族構成についてご回答ください。(1つに○印を)

N=2,231

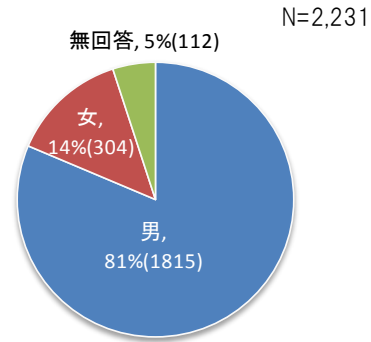
①年齢

- ・70歳代が35%と最も多く、次いで60歳代31%です。60歳以上が76%を占めています。
- ・40歳未満は4%にすぎず、若年世帯は少ない状況です。



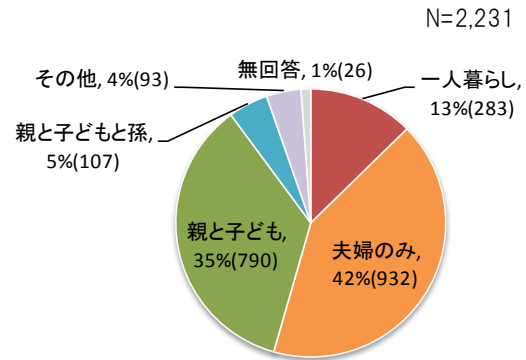
②性別

- ・男性の回答が81%を占めています。



③家族構成

- ・夫婦のみが42%と最も多く、次いで親と子ども35%を占めています。
- ・世帯主年齢とのクロス集計により、70歳以上の1人暮らしが161世帯(7%)、70歳以上の夫婦世帯が547世帯(25%)いることがわかります。60歳以上の1人暮らし、夫婦世帯も多く、今後、高齢単身、高齢夫婦世帯が増加するものとみられます。



【年齢別の家族構成】

	一人暮らし	夫婦のみ	親と子ども	親と子どもと孫	その他	無回答	合計
30歳未満	1	1	3	1	2	0	8
30歳代	4	9	71	3	1	2	90
40歳代	6	10	139	10	8	5	178
50歳代	14	36	150	14	10	2	226
60歳代	73	325	220	26	40	3	687
70歳代	99	442	167	36	23	3	770
80歳以上	62	105	38	14	7	3	229
無回答	24	4	2	3	2	8	43
合計	283	932	790	107	93	26	2231

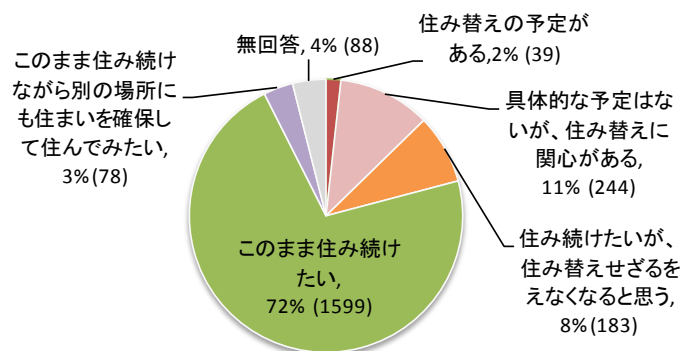
3 今後の居留意向

(1) 定住意向

問6 将来を含め、現在の住まいからの住み替えを考えていますか。(1つに○印を)

N=2,231

- ・住み続けたいという方が75%（二地域居住の希望者3%を含む）を占めています。
- ・住み替えの予定がある方は2%と少ないですが、住み替えに関心がある方、住み替えざるをえないと考えている方を含めると住み替え意向のある方が21%に達します。



- ・年齢別にみても定住意向に大きな差はありませんが、「住み替えの予定がある」が60歳代に多いことが特筆できます。

【年齢別の定住意向】

	住み替えの予定がある	具体的な予定はないが、住み替えに関心がある	住み続けたいが、住み替えせざるをえなくなると思う	このまま住み続けたい	このまま住み続けながら別の場所にも住まいを確保して住みたい	無回答	合計
30歳未満	0	1	0	5	0	2	8
30歳代	4	13	3	64	6	0	90
40歳代	4	32	8	126	4	4	178
50歳代	4	38	13	151	15	5	226
60歳代	20	72	63	489	30	13	687
70歳代	7	69	68	591	17	18	770
80歳以上	0	16	27	165	6	15	229
無回答	0	3	1	8	0	31	43
合計	39	244	183	1599	78	88	2231

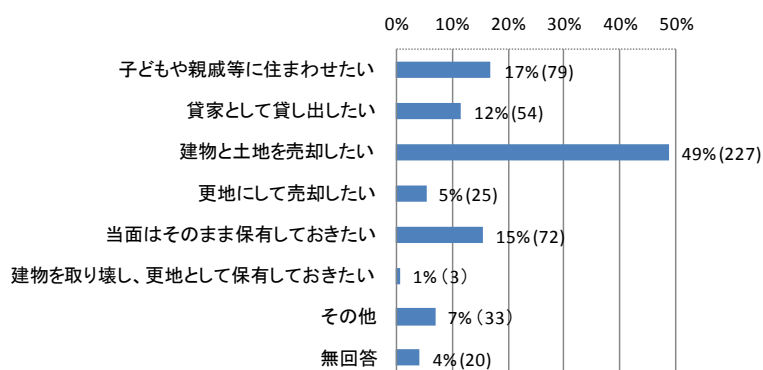
(2) 住み替える場合の現在の住宅の処分・利用意向

【以下の問7～11は、問6で「1」「2」「3」と回答した方がご回答ください】

問7 住み替える場合、現在の住まいをどうしたいですか。(あてはまるものすべてに○印を)

N=466(住み替え意向あり)

- ・「建物と土地を売却したい」という方が49%と最も多く、ついで「子どもや親戚等に住ませたい」が17%を占めています。
- ・当面はそのまま保有しておきたいという方が15%あり、住み替えた後の住宅が空き家になることを意味しています。



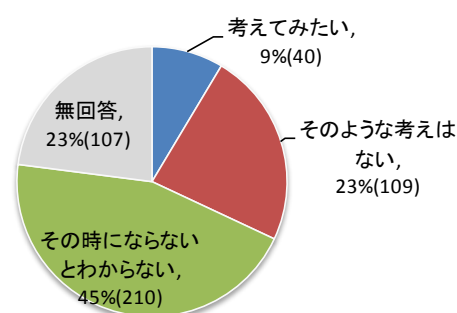
(3) 売却・賃貸等のためのリフォーム意向

問8 (問7で「1」「2」「3」と回答した方)

よい条件で売却や賃貸等するためにリフォームをするという考えはありますか。

N=466(住み替え意向あり)

- ・リフォームの意向は「その時にならないとわからない」という方が45%と最も多く、リフォームを「考えてみたい」という方は9%に留まっています。

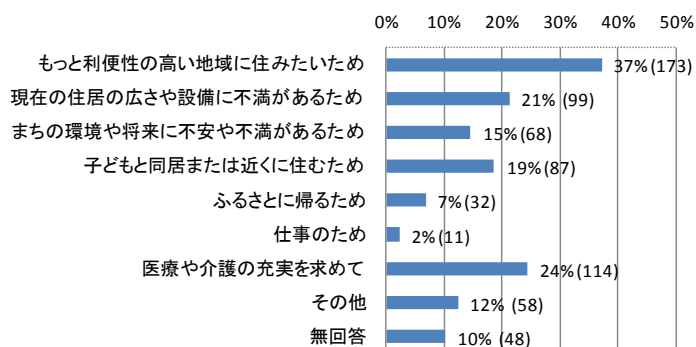


(4) 住み替えの理由

問9 住み替える理由は何ですか。(あてはまるもの3つまでに○印を)

N=466(住み替え意向あり)

- ・利便性を理由にあげる方が 37%、次いで「医療や介護の充実を求めて」という方が 24%を占めています。

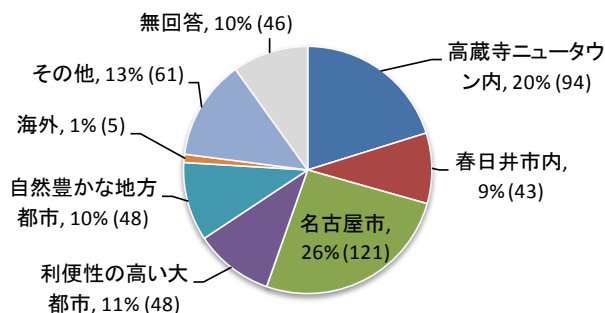


(5) 住みたいところ

問10 住み替える場合、どこに住みたいですか。(1つに○印を)

N=466(住み替え意向あり)

- ・名古屋市が 26%と最も多く、次いで高蔵寺ニュータウン内が 20%を占めています。住み替え意向のある人でも 5世帯に1世帯は高蔵寺ニュータウン内で住み替えることを希望されています。
- ・従前居住地が名古屋市の方は名古屋市に住みたいが 37%と高く、名古屋市に住みたいと回答した方の内 62%は Uターン層ということになります。



【従前居住地別の住みたいところ】

	高蔵寺ニュータウン内	春日井市内	名古屋市	利便性の高い大都市	自然豊かな地方都市	海外	その他	未回答	合計
春日井市内	21	21	17	4	11	1	11	8	94
名古屋市	29	8	75	22	18	2	27	20	201
県内の他の市町村	15	11	12	6	9	1	11	7	72
他の都道府県	23	3	15	14	9	1	11	9	85
海外	1	0	1	2	1	0	0	0	5
未回答	5	0	1	0	0	0	0	1	9
合計	94	43	121	48	48	5	61	46	466

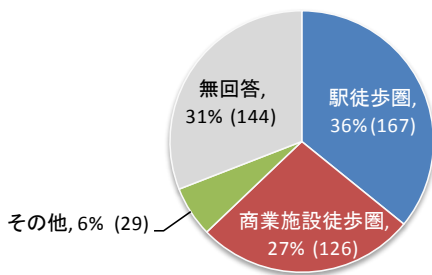
(6) 住み替えにあたっての希望

問 11 住み替える場合の希望があればご記入ください。(1 つに○印を、〔 〕内には数値を)

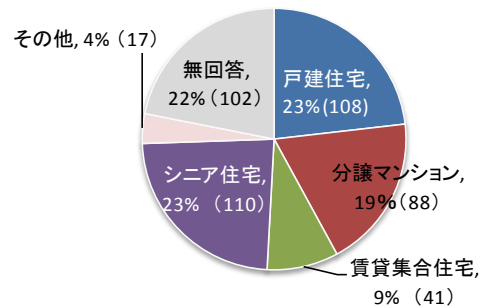
N=466(住み替え意向あり)

- ・交通条件は、商業施設徒歩圏よりも駅徒歩圏の方がニーズは高くなっています。
- ・物件の種類は、シニア住宅が 23%、戸建住宅が 23%、分譲マンションが 19%と意向が分かれています。
- ・物件の広さは、縮小を望むものが 52%と維持 14%、拡大 10%と比べてかなり多くなっています。
- ・物件の価格は、購入の場合は 3 千万円代前半と 2 千万円代前半に、賃貸の場合は 5～8 万円と 10～15 万円に、それぞれ 2 つの山があります。

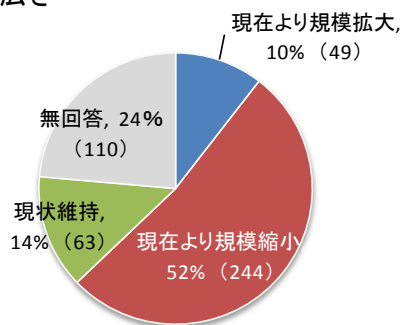
①交通条件



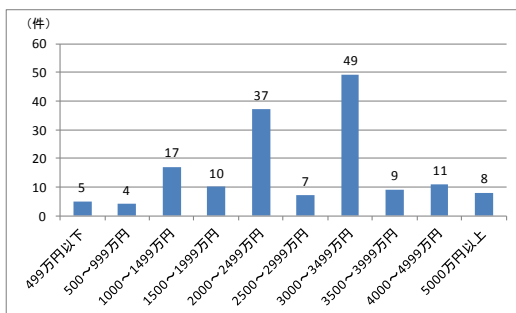
②物件の種類



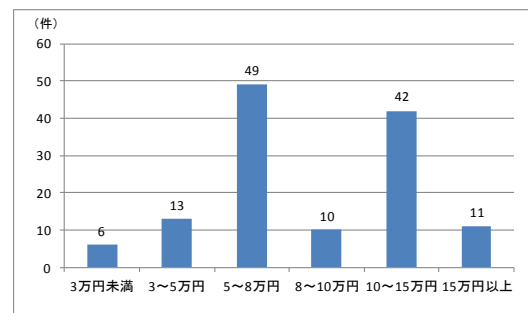
③物件の広さ



④物件の価格（購入の場合）



④物件の価格（賃貸の場合）



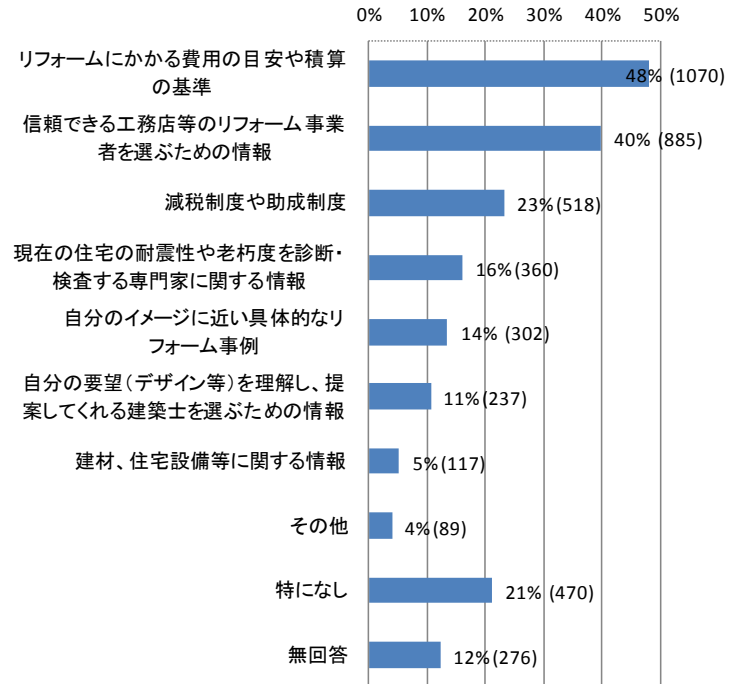
4 リフォームの意向

(1) リフォームする場合にほしい情報

問 12 現在のお住まいをリフォーム（増改築、模様替え、修繕等）するとした場合にほしい情報は何か。（あてはまるもの3つまでに○印を）

N=2,231

- ・「リフォームにかかる費用の目安や積算の基準」48%、「信頼できる工務店等のリフォーム事業者を選ぶための情報」40%であり、費用と事業者情報に関するニーズが高くなっています。

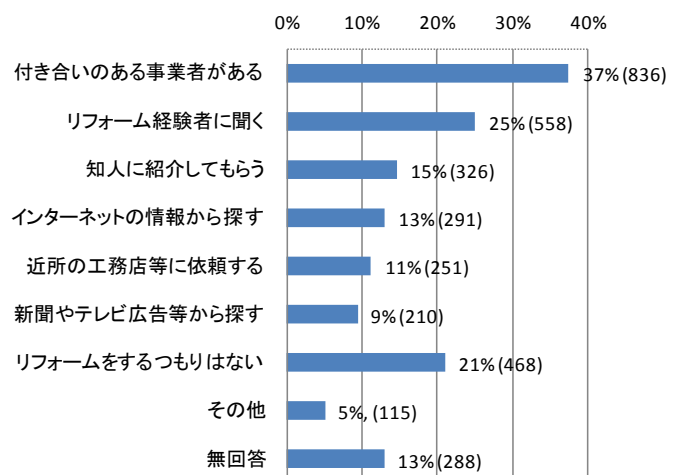


(2) リフォーム事業者の探し方

問 13 現在のお住まいをリフォームするとした場合にリフォーム事業者はどのようにして探しますか。（あてはまるもの3つまでに○印を）

N=2,231

- ・「付き合いのある事業者がある」という方が37%あります。リフォームをするつもりはないという方と無回答の方を除くと半分以上の方はすでに事業者が決まっていることになりませんが、逆にいうと半数近くの方はいろいろな方法で事業者を探されるといことになります。



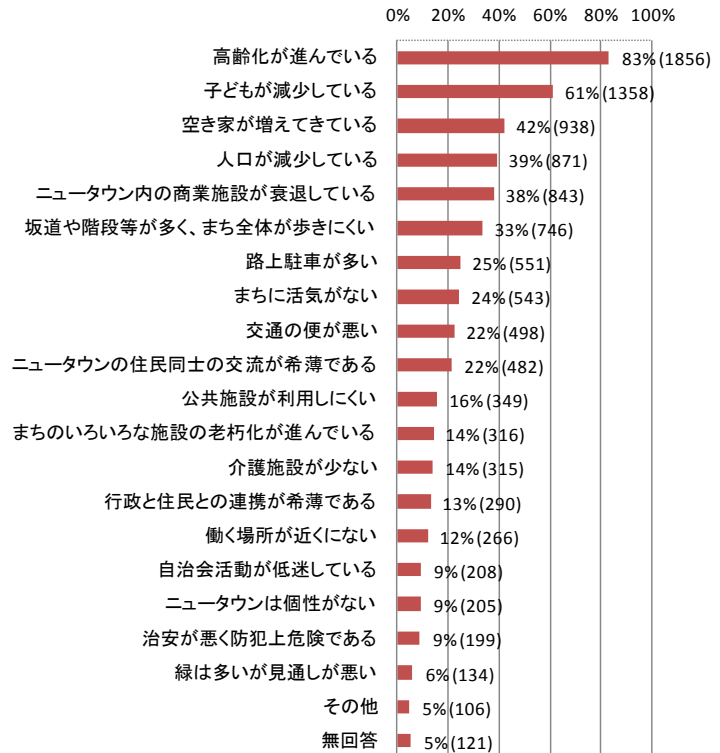
5 高蔵寺ニュータウンの課題

(1) 気になること

問 14 現在の高蔵寺ニュータウンについて、気になることはありますか。(あてはまるものすべてに○印を)

N=2,231

- ・ 高齢化をあげる方がきわめて多く 83%に達します。
- ・ 次いで、子どもの減少 61%、空き家の増加 42%、人口減少 39%。商業衰退 38%と続いています。

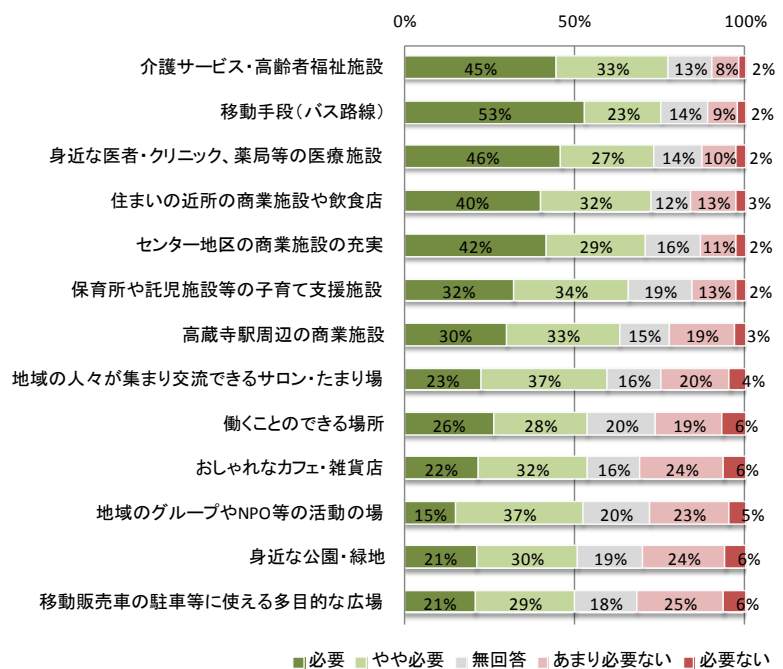


(2) 生活の安定や利便性を確保するために必要な施設

問 15 高蔵寺ニュータウンにおける生活の安定や利便性を確保するために必要な施設は何だと思いますか。(それぞれについてあてはまるもの 1 つに○印を)

N=2,231

- ・ 必要とするもの(必要+やや必要)が最も多いのは「介護サービス・高齢者福祉施設」であり、78%に達します。この施設を必要ないとするものは10%にすぎません。
- ・ 次いで、移動手段 76%。医療施設 73%、近所の商業施設や飲食店 72%、センター地区の商業施設の充実 71%と続いています。



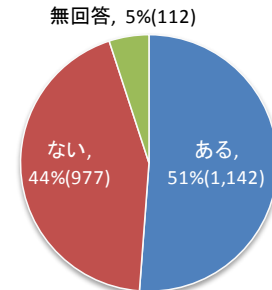
6 空き家問題

(1) 空き家の有無

問 16 あなたの住まいのまわりに空き家がありますか。

N=2,231

- ・約半数の 51%があると回答しています。



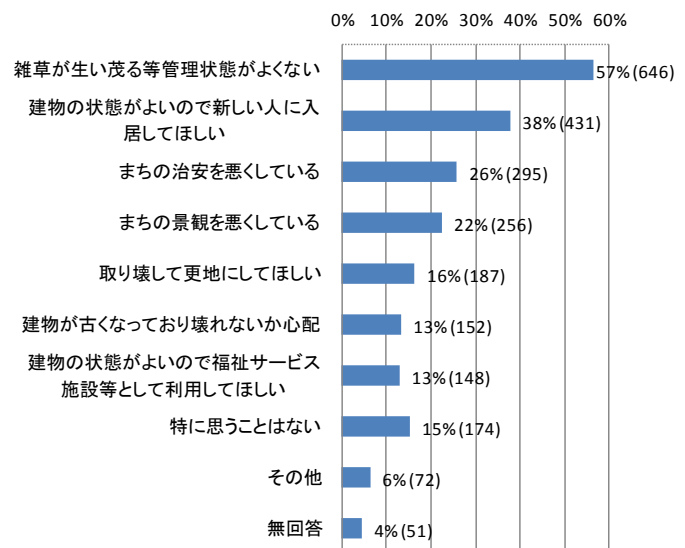
(2) 空き家に対する意識

問 17 (問 16 で「1」と回答した方)

その空き家についてどう思われますか。(あてはまるものすべてに○印を)

N=1,142(まわりに空き家があると回答したもの)

- ・半数以上の方が管理不適切な状況を指摘しています。
- ・老朽化の問題を指摘している方は 13%と多くはなく、景観支障 (22%) や治安面 (26%) を指摘する方のほうが多い状況です。
- ・新しい入居者を期待する方が 38%に達しています。

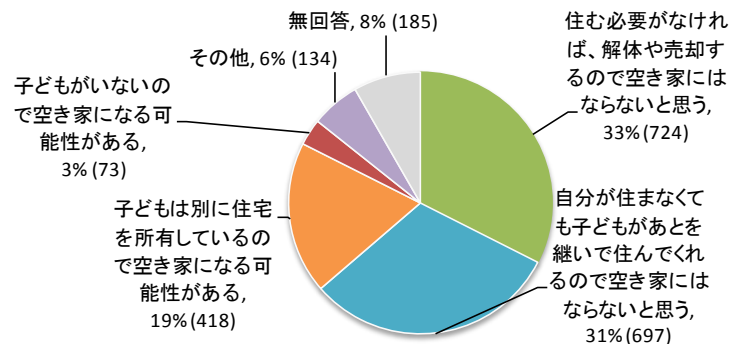


(3) 現在の住まいが将来空き家になる可能性

問 18 現在のお住まいが将来空き家になる可能性はありますか。(1 つに○印を)

N=2,231

- ・「空き家になる可能性がある」とした方が 22%あります。これは無回答の方を除くと、4軒に 1 軒が空き家になる可能性を有していることとなります。



7 高蔵寺ニュータウンの再生・活性化に関する意見（自由記入）

自由記入では 544 人（24.4%）から 551 件の意見がありました。その内容を整理すると下記の通りとなります。「若者・子育て世帯」「移動・公共交通」「団地・住宅再生」に関する意見が多くありました。

項目	意見例	件数	
若者・子育て世帯	・若い人たちが住める魅力的なまちづくりを目指してほしい。 ・若い世代が安心して子育てをしたいと思える魅力が必要。	67	
移動・公共交通	・ニュータウン内は坂道が多く高齢者が歩くにはとても不便。 ・高蔵寺駅からのアクセスが悪く、料金が高額。	57	
団地・住宅再生	・5階建てのURの集合住宅をエレベーター付きの高層住宅に建て替え、若い家族が住みやすい街をつくる。 ・1区画の面積が広いので半分にして、若い方が購入できる価格等にしてはどうか。	53	
商業・娯楽施設	・永く住み続けられるように、身近な商業施設と医療施設の充実と維持が第一である。	43	
高齢者・高齢化対策	・高齢者の街になるのは仕方が無い。高齢者同士で住みやすい街にすることを考えるべき。	41	
空き家・空き地	・UR公団の空室が多くある。管理状態を良くし安価に。 ・高齢化による空家の増加、治安の悪化を懸念する。	35	
活性化・企業誘致	・自然環境が良いので活性化して良い住宅地になるよう希望。	26	
コミュニティ・地域活動	・「老人」「子ども」に特化した施設ではなく、皆が一堂に集える場がほしい。	24	
周辺環境・駐車場	・緑は多いが手入れが充分でなく、ごみごみしている。 ・団地内の駐車場が少ない。仕事で停める場所も無い。	23	
多世代居住・交流	・高齢者と若者との共生が可能な環境の整備が望ましい。	16	
インフラ	・安全に動ける公園とか散歩ができる道が欲しい。	15	
安心安全	・不審者や怖い事件が周りで起こっている。安心安全な街に。	11	
小学校跡地	・藤山台小学校の合併による2校の有効活用で活性化を希望。	11	
公共施設	・独立した図書館を建てて拠点にすればもっと交流が図れる。	10	
その他	NTのあり方	・環境の良さを生かした上で利便性・安全性を考えてほしい。 ・高蔵寺高校は県内有数の一流校になるように育ててほしい。	38
	満足	・住環境についてはおおむね満足している。	16
	調査	・結果の公表と、高蔵寺のまちづくりに活かして欲しい。	12
	計画・施策	・具体的対策の立案等のスピードアップを切に望む	9
	その他	・今後とも行政は予算化と実施を続けてほしい。 ・外国人が孤立しないようにした方がよい。	46

8 若年層（世帯主 50 歳未満）の意向

- ・全体集計では高齢者層が多いのでその意向が中心になります。そこでニュータウンの活性化を考える上で重要な若年層（世帯主 50 歳未満、全体の 12%）の意向について分析しました。
- ・リフォームの意向や高蔵寺ニュータウンの課題についての認識、空き家に対する意識については全体傾向とほぼ同じでしたが、定住意向に関しては住み替えに関心のあるものの比率がやや高い（全体 9%に対し、若年層 15%）点があげられました。
- ・その理由として「もっと利便性の高い地域に住みたい」及び「現在の住宅の広さや設備に不満があるため」、住みたい場所として「春日井市内」、希望する交通条件として「駅徒歩圏」、希望する物件として「戸建住宅」、希望する広さとして「現在よりも規模拡大」の比率が全体傾向と比べて高くなっています。春日井市内の駅徒歩圏でより広い戸建住宅に居住したいという意向が読みとれます。

9 地区別の意向

- ・石尾台と藤山台は住宅タイプや立地条件に違いがあります。そこで、地区別に分析しました。
- ・石尾台は S46～H2 年建築のものが 72%、居住歴 30 年以上が 70%、世帯主年齢 60 歳以上が 82% と、居住者が固定化し、高齢化が進行しているのに対し、藤山台は建築年、居住歴、世帯主年齢でもバラツキがあり、多様な居住者が存在しています。
- ・高蔵寺ニュータウンの気になることとして高齢化をあげるものの比率は石尾台が藤山台よりも 26 ポイントも高くなっています。また、空き家に新しい入居者を期待する声も石尾台が藤山台よりも 9 ポイントも高くなっています。

10 住宅タイプ別の意向

- ・住宅タイプ（戸建て、タウンハウス、分譲マンション）別に分析しました。
- ・住み替え意向に差がみられました。住み替え意向のある方は戸建 20%、タウンハウス 22%、分譲マンション 26%です。住み替えの理由として、戸建では「利便性」をあげる方が多いのに対し、タウンハウスや分譲マンションでは「広さや設備」をあげる方が多くなっています。それぞれのタイプの最も多い希望をあげると下記のとおりとなります。

■住宅タイプ別の住み替えにあたっての希望で最も多いもの

住宅タイプ	住みたい場所	交通条件	物件の種類	物件の広さ
戸建	名古屋市	駅徒歩圏	シニア住宅	現在より規模縮小
タウンハウス	高蔵寺ニュータウン内	商業施設徒歩圏	戸建住宅	現在より規模縮小
分譲マンション	高蔵寺ニュータウン内	駅徒歩圏	戸建住宅	現在より規模拡大